

VD_OMNI GE.1997.0055 vom 17. Juli 2000

VD Tribunal cantonal, 2000-07-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_GE.1997.0055

FR: VD_OMNI GE.1997.0055 du 17 juillet 2000

IT: VD_OMNI GE.1997.0055 del 17 luglio 2000

Regeste

Société coopérative d'habitation de Renens c/DEC | Les fonds propres comprennent non seulement les sommes investies à l'origine lors de la construction des bâtiments, mais également celles utilisées à l'amortissement des dettes hypothécaires. Les fonds propres ne peuvent être indexés et leur rémunération est déterminée par la convention de base ou le droit applicable au moment de la signature de la convention.

Erwägungen

E. 1

let. d du règlement du 16 décembre 1977 d'application de la loi de 1975 fixait en effet toujours un taux de 2%; en outre, l'art. 23 de l'arrêté du 30 décembre 1966 (modifié en 1970) prévoyait d'appliquer aussi ce taux aux améliorations futures admises par l'autorité cantonale. Les charges d'exploitation comprenant les frais d'entretien et la provision à constituer pour l'entretien futur se calculent donc comme suit: Indice suisse des prix à la consommation depuis 1939 (août 1939 = 100) A l'achèvement des travaux de construction en octobre 1963 (décompte du coût des travaux de construction des deux immeubles) : 203.6 pt. A l'achèvement des travaux de rénovation, en décembre 1989 (décompte final des travaux de rénovation) : 562.4 pt. A l'entrée en vigueur de la hausse en juillet 1995 : 674.3 pt. Quote sur les travaux de construction : $2'935'670 \times 2\% \times 674.3 : 203,6 = \text{fr. } 194'452.10$ Quote sur les travaux de rénovation : $1'660'400 \times 2\% \times 674.3 : 562.4 = \text{fr. } 39'815.35$ Total des charges d'exploitation : $194'452.10 + 39'815.35 = \text{fr. } 234'267.45$ Cette somme couvre largement les frais d'exploitation effectifs encourus en 1995, qui se sont élevés à 190'001.80 fr., et elle est de loin supérieure à la moyenne des charges d'exploitation calculée depuis 1991 jusqu'à 1995, qui s'élève à 170'000 fr. environ. Elle ne tient pas compte des revenus d'exploitation (loyers divers) qui s'élèvent à plus de 10'000 fr. par an. Elle permet cependant à la société recourante d'attribuer un montant de plus de 40'000 fr. à la provision à constituer pour l'entretien. Le montant de 234'267.45 fr. peut donc être retenu pour fixer le loyer admissible, même s'il est supérieur à ce qui est généralement admis pour les charges d'exploitation d'un immeuble de plus de 30 ans d'âge (voir W. Naegli et H. Wenger, op. cit. p. 76 qui admettent les charges d'exploitation après 30 ans dans une proportion allant de 30 à 40% du revenu locatif). Enfin, bien que les comptes de gérance mentionnent la rente du droit de superficie dans les charges d'exploitation, ce poste, qui représente la valeur du terrain, peut fortement varier suivant les éventuelles hausses du montant de la rente que la commune de Renens peut décider. Il doit donc être compté sous une rubrique à part. ee) La convention prévoit aussi de retenir dans le calcul du loyer un amortissement de vétusté sans en fixer le montant. L'art. 23 de l'arrêté modifié en 1970 prend en compte dans le loyer admissible un amortissement de vétusté de 1/2 du décompte final des travaux. La question de savoir si un amortissement de vétusté se justifie dans le

calcul du loyer est controversée. Une éventuelle dépréciation de l'immeuble peut être compensée par l'augmentation de sa valeur. Si le renchérissement est plus important que la dépréciation due au vieillissement, la valeur de l'ouvrage ne diminue pas avec l'âge, mais elle augmente par rapport à l'état initial; par exemple, la valeur vénale d'un bâtiment calculée en fonction du renchérissement du coût de la construction augmente d'environ 400 % pendant une période de 35 ans alors que la dépréciation due au vieillissement est estimée à 20 % pour la même période (voir W. Naegli et H. Wenger, op. cit. p. 22-23). Il est vrai toutefois que pour un immeuble locatif soumis au contrôle des loyers, la valeur vénale est liée à la valeur de rendement, qui dépend du revenu locatif admissible fixé par l'autorité. Un immeuble de logements subventionnés ne peut donc augmenter de valeur dans la même proportion qu'un bâtiment d'habitations collectives soumis aux règles du marché, pondérées par les règles du droit privé visant à empêcher les abus. Il faut cependant relever que les loyers autorisés par l'autorité cantonale couvrent non seulement les frais d'entretien courant mais en plus la constitution d'une provision pour travaux d'entretien futurs, qui sont précisément destinés à maintenir la valeur d'usage de l'immeuble (voir consid.

E. 3

c/cc/ddd, p. 19). Cela étant précisé, la réglementation cantonale comporte une lacune car elle ne prévoit pas de prendre en compte dans le calcul du loyer un montant destiné à couvrir l'amortissement des prêts hypothécaires. Or, les établissements bancaires qui ont accordés les crédits hypothécaires exigent un amortissement. Le montant du loyer calculé pour l'amortissement de vétusté peut être affecté au remboursement du prêt hypothécaire et il se justifie dans cette mesure; cette somme peut être calculée sur la base des coûts des travaux de construction à l'origine, comme le prévoit la décision du 28 mars 1995, et aussi sur la part des travaux de rénovation qui a apporté une plus-value aux immeubles en cause; enfin, comme la dette hypothécaire à amortir n'est pas indexée, il n'y a pas lieu non plus d'indexer le coût de ces travaux pour calculer le montant de l'amortissement de vétusté, qui s'élève ainsi à 22'980.35 fr. ($4'596'070 \times 1/2 \%$). b) En définitive, le montant du loyer admissible au 1er juillet 1995 s'établit comme suit : Dette hypothécaire 3'780'135.61 fr. x 6% 226'808.15 fr. Fonds propres d'origine 362'840.00 fr. x 7% 25'398.80 fr. Fonds propres d'amortissement 436'240.39 fr. x 7% 30'536.80 fr. charges d'exploitation 234'267.45 fr. amortissement de vétusté 22'980.35 fr. droit de superficie 2'100.00 fr. Total du loyer admissible 542'091.55 fr. c) Ainsi, le revenu locatif global des deux immeubles au 1er juillet 1995 peut être augmenté de 85'611.55 fr. par rapport à la décision du 20 janvier 1988, qui autorisait un revenu locatif de 456'480 fr. au plus; ce qui représente une augmentation de 18.7%, légèrement supérieure à la décision de service du logement du 5 mars 1995, qui autorisait un revenu locatif de 537'293 fr. au 1er février 1991. Il est vrai que la durée de la procédure n'a pas permis d'adapter régulièrement les loyers aux modifications des coûts. Cependant, si des taux d'intérêts plus élevés auraient permis une augmentation plus importante du revenu locatif au début des années nonante, ce manque semble compensé en partie au moins par les taux nettement plus bas pratiqués à la fin de la décennie. En l'état de la procédure, l'objet du recours est strictement limité par les conclusions de la société recourante et par celles que les locataires avaient prises contre la décision de base du Service du logement du 28 mars 1995, notifiée le 23 mai 1995, dans leur premier recours du 2 juin 1995. L'arrêt fixe ainsi la hausse admissible au 1er juillet 1995, qui fait règle tant qu'elle n'a pas été modifiée par une décision ultérieure du Service du logement. L'arrêt définit en outre les critères à retenir pour les calculs de loyers ultérieurs que le Service du logement serait appelé à effectuer pour modifier le revenu locatif. Il convient de relever

encore que les locataires, parties à la procédure, pourraient également consulter les comptes de gérance et, le cas échéant, intervenir auprès du Service de logement pour demander une baisse de loyer s'ils estimaient que le montant du revenu locatif ne respecte pas les règles de calcul applicables. 5.

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours est partiellement admis. La décision du Département de l'économie doit être annulée et la décision du Service du logement du 28 mars 1995 réformée en ce sens que le revenu locatif admissible est fixé à 542'091.55 fr. au 1er juillet 1995 (arrondi à 542'092 fr.) et qu'une hausse de loyer est autorisée dans cette mesure à partir de cette date. Cependant, il convient encore de relever que la société recourante a probablement déjà adapté pour l'essentiel ses loyers à un niveau supérieur à celui fixé par la décision du 20 janvier 1988 (456'480 fr.). Selon les comptes de gérance, le revenu locatif en 1995 s'élevait déjà à 490'376 fr. En fait, seule une hausse de 25'858 fr. (542'092 - 490'376 : 2) du revenu locatif annuel pourrait être effectivement répercutée sur les loyers dès le 1er juillet 1995, ce qui représente une proportion d'environ 10.5% des loyers déjà pratiqués à cette date. Cette augmentation devrait aussi être adaptée en 1996 et pourrait être ramenée à 7.4%, puisque les loyers nets perçus pendant cette année s'élevaient déjà à 504'852 fr. Enfin, les augmentations dues pour les années 1995 et 1996 devraient pouvoir être compensées par les loyers perçus en trop depuis 1997. En effet, selon les mêmes comptes de gérance, le revenu locatif annoncé par la coopérative s'élevait à 629'838 fr. en 1997, ce qui représente un excédent de 87'746 fr. par rapport au revenu locatif admis au 1er juillet 1995 par le présent arrêt. Au vu de ce résultat, il convient de répartir les frais de justice, arrêtés à 4000 fr. à parts égales entre la société recourante et les locataires, solidairement entre eux, et de compenser les dépens (art. 55 al. 3 LJPA).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.